



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-2317/2
Podgorica, 21.03.2023. godine

"NEKSAN" DOO

NIKŠIĆ

Ul. Žrtava bombardovanja
1941, zgrada Neksana, ulaz IV

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.21 10:05:58 +01'00'

Dostavljeno:
-a/a
-naslovu



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Broj: 09-332/23-2317/2
Podgorica, 21.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 i člana 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, za izmjenu rješenja br.09-10028/6 od 27.01. 2022.godine u postupku za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2023. godine u 08:27:17 + 01'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br.1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG“-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br.09-10028/6 od 27.01. 2022.godine i „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, **daje se saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2023. godine u 08:27:17 + 01'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br.1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG“-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=5.507,70 m² (planom dato nadzemno 3.850,00 m²), indeks zauzetosti 0.35 (planom dato 0.35), indeks izgrađenosti 0.95 (planom dato 1.00), spratnost objekata Po+P+1+Pk (planom dato P+1+Pk uz mogućnost izgradnje podrumске etaže), odnos prema građevinskoj liniji i kolski pristup objektima na vlasničkim parcelama.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-2317/1 od 17.03.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, sa pozivom na član 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, za izmjenu rješenja br.09-10028/6 od 27.01. 2022.godine, zbog pojednostavljenja krova, kao i ujednačenja obrade fasade.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/21-7399-1 izdate 22.11.2021.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo I prostorno planiranje; List nepokretnosti br.503 KO Novi Bar-Izvod broj 106-919-11706/2022 od 27.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor za kat.parcele br. 1219, 1224, 1225 I 1227 sve KO Morinj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar I državnu imovinu PJ Kotor dana 08.11.2022.godine, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo plus" d.o.o. iz Podgorice.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22, 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/21-7399-1 izdate 22.11.2021.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo I prostorno planiranje; List nepokretnosti br.503 KO Novi Bar-Izvod broj 106-919-11706/2022 od 27.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor za kat.parcele br. 1219, 1224, 1225 I 1227 sve KO Morinj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP-05-897/2021-3 od 19.novembra 2021.godine, za izgradnju objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele 1219, kat.parcela 1224, 1225 I 1227 KO Morinj, Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor br.UP/I-05-897/2021-9 od 14.03.2023.godine da su dostavljene korekcije prihvatljive I da se može pristupiti daljoj razradi tehničke dokumentacije, Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar I državnu imovinu PJ Kotor dana 08.11.2022.godine, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo plus" d.o.o. iz Podgorice.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorni urbanistički plan Opštine Kotor („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor, na kat. parc. 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, planirana je namjena naselje (N).

Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.850,00m², indeks zauzetosti 0.35, indeks izgrađenosti 1.00, spratnost P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža.

U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 7. „Namjena površina“ - PUP Opštine Kotor) moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu). U skladu sa navedenim PUP-om Opštine Kotor definisana su pravila i urbanističko - tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama - građevinskim područjima. Pod pojmom stambenih objekata ovim se4 Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici (parceli, bloku, kvartu, zoni itd.). Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno (podzemna etaža - garažiranje), ili u ravni terena (otvoreno i/ili8 natkriveno), a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. Obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su sljedeći: Stanovanje (na 1000m²) - 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0m;
- za hotelske podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.5m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Oblikovanjem objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih

materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernakularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje („prednja/glavna fasada“) planiranih objekata.

Opštim uslovima za izgradnju objekata propisano je:

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenja terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele.
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenja vrsta za ozelenjavanje.

Dostavljenim idejnim rješenjem planirani su objekti u zoni naselja (N), na katastarskim parcelama broj 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, Opština Kotor. Objekti su

projektovani u skladu sa zadatom namjenom - stanovanje, spratnosti Po+P+1+Pk. Projektovana je podzemna garaža radi zadovoljavanja potrebnih kapaciteta što je omogućilo kreiranje dodatnih zelenih krovova. Pristup garaži je sa istočne strane parcele, sa postojeće saobraćajnice - nekategorisanog puta. U podrumskoj etaži je organizovano garažiranje, tehnički i pomoćni prostori. Ukupan broj parking mjesta iznosi 35 od čega su dva parking mjesta rezervisana za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Ukupna neto površina podrumске etaže iznosi 1.781,39 m² od čega površina za parkiranje i saobraćajnicu iznosi 1352 m². Glavni kolski i pješački prilaz objektima je sa sjevernog dijela parcele, sa postojeće saobraćajnice - nekategorisani put (kat. par. br. 1228 KO Morinj).

Na prizemlju su formirana četiri stambena objekta koja su pasažima povezana u jednu cjelinu. Na prizemlju, prvom spratu i u potkrovlju su stanovi različitih struktura i kvadratura: garsonjere, jednosobni i dvosobni stanovi. Garsonjere su prosječne kvadrature od cca 31m² i sastoje se od: ulaznog hodnika sa kupatilom i dnevne zone. Jednosobni stanovi su prosječne kvadrature cca 50 m² i sastoje se od: ulaznog hodnika i toaleta, master sobe sa kupatilom i dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom. Dvosobni stanovi su prosječne kvadrature cca 65 m² i sastoje se od: ulaznog hodnika i toaleta, 2 spavaće sobe od kojih je jedna dječija, dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom.

Objekti su projektovani po uzoru na tradicionalnu kuću koja njeguje proporcijske odnose i odnose između volumena po etažama. Prizemlje je oblikovano kao kameni postament iz kojeg su formirani stambeni kubusi sa zelenim "džepovima", kao prekidi linearne gradnje. Prva etaža i potkrovlje su povučeni u odnosu na liniju prizemlja, čime je ostavljena mogućnost za formiranje zelenih prodora. Terasa ispred stanova su uređene u vidu uređenih dvorišta i vrtova, sa mediteranskim voćkama i ukrasnim biljkama, sa tradicionalnim »odrinama« (pergolama) sa lozom ili glicinijama. Parterno uređenje oko objekata čine slobodne zelene površine i uređene staze.

Materijalizacija objekata poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Fasade su tradicionalno jednostavne i neupadljive, neutralne boje zagasitih i tamnih tonova.

Fasadni otvori su simetrično integrisani u fasadu i obezbjeđuju dovoljno dnevnog svjetla, sa aluminijskom bravarijom. Ograde na terasama su metalne. Prozorski okviri su rađeni od kamenih okvira - pragova po ugledu na kuće građene između XII i XX vijeka. Škure si bijele, po uzoru na susjedne tradicionalne objekte.

Krovovi su kosi, nagiba 23 stepena, prekriveni kanalicom. Objekti su povučeni i na prvom spratu su formirani ravni zeleni krovovi.

Idejno rješenje korigovano je u skladu sa stručnim instrukcijama Uprave za zaštitu kulturnih dobara i to u smislu pojednostavljenja krovnih ravni i obrade fasade, odnosno uklanjanja kamena sa istih, pri čemu su osnovni urbanistički parametri i odnos prema građevinskoj liniji ostali nepromijenjeni

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno idejno arhitektonsko rješenje izgradnje kompleksa stambenih objekata, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=5507,70m² (planom zadato nadzemno 3850,00m²), indeks zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35), indeks izgrađenosti 0.95 (planom zadatko 1.00), spratnost objekata Po+P+1+Pk (planom dato

P+1+Pk uz mogućnost izgradnje podrumске etaže), odnos prema građevinskoj liniji i kolski pristup objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom List nepokretnosti br.503 KO Morinj-Izvod broj 106-919-11706/2022 od 27.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da su kat.parcele br. 1219, 1224, 1225, 1227 sve KO Morinj u svojini "Neksan" d.o.o. u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. S tim u vezi, izmjena rješenja je neophodna budući da je došlo do izmjene tehničke dokumentacije, shodno mišljenju Uprave za zaštitu kulturnih dobara, a koja se ogleda u pojednostavljenja krovnih ravni i obrade fasade, što je nužno uslovilo i izmjenu idejnog rješenja arhitektonskog projekta na osnovu kojeg je data saglasnost citiranim rješenjem uz poštovanje svih urbanističkih parametara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a sa pozivom na član 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Neksan“ d.o.o. iz Kotora , na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2023. godine u 08:27:17 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br.1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor ("Službeni list CG"-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije prostornog
planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355, givenName=Vladan,
sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.03.21 10:04:01 +01'00'